

## **Beschlussvorlage - VL-22/2022**

- öffentlich -

Beratungsfolge	Termin
Haupt- und Finanzausschuss, Sport, Kultur und Soziales	31.01.2022
Ausschuss für Bauen, Wirtschaft und Fremdenverkehr	31.01.2022
Ausschuss für Landwirtschaft, Umwelt und Forsten	31.01.2022
Gemeindevertretung der Gemeinde Diemelsee	04.02.2022
Gemeindevertretung der Gemeinde Diemelsee	04.03.2022

### **Betr.:**

**Bauvorhaben Nahversorger, Ferienappartements, Seerestaurant am Diemelsee**

### **Sachdarstellung:**

#### **Projektentwicklung am Diemelsee**

Vorstellung der Projekte durch die Projektentwickler ARGE Faber/Weber:

1. Appartmenthäuser „Hinter der Kirche“
2. Nahversorger
3. Seerestaurant

Erwirkung der Zustimmung zu den vorgestellten Ausführungsvarianten unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Ortsbeirates Heringhausen vom 26.11.21 und den Anmerkungen des GVO in den Sitzungen HUF/Bau/Landw. Am 31.1.22 und GVE am 4.2.22.

#### **Veranlassung:**

Nachdem „ARGE Faber/Weber“, Erftstadt, sowie „Bauwerk-Wilke“, Gladbeck, ihre Projekt-konzepte zur Umsetzung der 3 Projekte (1. Appartmenthäuser, 2. Nahversorger, 3. Seerestaurant) am 22.11.2021 gegenüber Gemeindevorstand und Ortsbeirat (OBR) Heringhausen vorgestellt haben, hat der Gemeindevorstand nach erfolgter Beratung mit dem OBR in seiner Sitzung am 30.11.2021 beschlossen, die Bauvorhaben mit der ARGE Faber/Weber weiterzuführen und Bauwerk-Wilke eine Absage zu erteilen.

Die 3 Projekte sollen nun von der ARGE Faber/Weber abschließend noch einmal in den folgenden Ausschüssen vorgestellt und die gem. Vorgaben vorgenommenen Änderungen erläutert werden:

- Sitzung HUF / Bau / Landw.-Ausschuss am 31.1.22
- Sitzung GVE 4.2.2022

Die erteilten Änderungsvorgaben ergeben sich aus den Belangen, die der OBR Heringhausen in seiner Stellungnahme vom 26.11.21 verfasst hat (siehe Anlage) sowie aus den Forderungen des GVO.

Ziel ist es, die weitere Projektentwicklung durch ARGE Faber/Weber zu veranlassen.

Hierzu ist es erforderlich, der Durchführung der Projekte in der gem. den Planungsentwürfen vorgestellten Form zuzustimmen und einen Vorvertrag zwischen Gemeinde und ARGE zu schließen, der die gegenseitigen Belange festschreibt und eine rechtssichere Weiterentwicklung der Projekte (Ausführungsplanung, Gutachten, Bauleitplanung, Grunderwerb etc.) für beide Seiten ermöglicht.

### **Historie:**

Im Zusammenhang mit der erfolgreichen Erschließung des Feriendorfes Diemelsee durch ROBEO sah die Gemeinde Diemelsee weiteres Potential zur touristischen Entwicklung, um den Trend der erhöhten nahtouristischen Nachfrage aufzugreifen und neben der Ortsentwicklung auch Kompensationen zu weggefallenen Gewerbebetrieben (Weidemann) zu finden. Um mögliche Prozesse positiv beeinflussen zu können, erwarb die Gemeinde Diemelsee die Grundstücke „Sägewerk Pack“ und „Hinter der Kirche“ mit dem Ziel der Weiterentwicklung im Ortsteil Heringhausen.

Seinerzeit war zunächst lediglich ROBEO (Erschließungsträger Feriendorf) und auch nur an einer analogen Bebauung der Fläche „Hinter der Kirche“ interessiert. Daher war es für die Gemeinde erfreulich, mit dem Projektentwickler Faber/Weber einen neuen Interessenten zu finden, welcher bereit war, neben einer gewünschten Ferienapartmentbebauung „Hinter der Kirche“ auch den von der Bevölkerung und der Gemeinde gewünschten Nahversorger zu realisieren. Auch für den Wunsch, den bestehenden Strandimbiß durch einen Neubau mit ansprechender, gehobener Seegastronomie zu ersetzen, konnte Projektentwickler Faber/Weber gewonnen werden.

Hierzu erfolgten sodann auch Beschlüsse in der Gemeindevertretung am 12.02.2021. Demnach hatte die Gemeindevertretung aufgrund der Planvorstellungen mit 15 Ja- und 7 Nein- Stimmen mehrheitlich beschlossen, die notwendigen Schritte für das Vorhaben der Firma PWA Architekten, Köln, auf Errichtung einer Appartementsanlage mit Gastronomie/Rezeption oberhalb des ehemaligen Sägewerks Pack einzuleiten.

Die Gemeindevertretung hatte weiterhin mit 19 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und einer Enthaltung den vorgestellten Planentwurf von Herrn Weber, PWA Köln, für die Errichtung eines Seerestaurants /Hotels in Diemelsee-Heringhausen beschlossen, um Herrn Weber, PWA Köln, mit der weiteren Planung und Realisierung des Vorhabens -ohne einer Glücksspielstation- zu beauftragen.

Die Gemeindevertretung hat weiterhin mit 21 Ja-Stimmen und 1 Nein beschlossen, für die Ansiedlung eines Nahversorgers in Diemelsee-Heringhausen auf dem ehemaligen Ge-

lände der Firma Pack Herr Martin Stich, Büren, mit den weiteren Planungen zu beauftragen.

Nachdem sich Herr Stich als Realisierer für den Nahversorger aus dem Projekt zurückgezogen hatte, boten sich die zu dem Zeitpunkt zunächst als mögliche Pächter und Planer benannten Herren Cord und Claas Wilke an, als Projektentwickler und Planer „Bauwerk-Wilke“ für den Nahversorger anzutreten. Die ARGE Faber/Weber erklärte ebenfalls das Interesse an der Planung und Realisierung des Nahversorgers.

ROBEO war weiterhin lediglich an einer Erweiterung der Ferienhausanlage nach dem bestehenden Konzept interessiert.

Im Herbst 2021 erklärte Bauwerk-Wilke, das auch für die anderen Bereiche „Appartementhäuser“ und „Seerestaurant“ Interesse an der Planung und Realisierung besteht.

Da bis September 2021 nicht von allen Interessenten gleichermaßen die bereits im Mai 2021 erbetenen Angaben zur beabsichtigten Projektentwicklung vorlagen, legte der Gemeindevorstand in seiner Sitzung am 13.09.21 fest, dass den Projektierenden eine Frist bis zum 1.11.21 eingeräumt werden soll, um die angeforderten Angaben / Unterlagen zu den Projekten einzureichen.

Mit Schreiben vom 17.09.21 wurden die Projektierenden von der Gemeindeverwaltung zur Einreichung detaillierter Projektangaben aufgefordert mit dem Hinweis, dass die nunmehr einzureichenden Unterlagen und anschließende Projektvorstellung Grundlage für die Entscheidung darstellen, welches Konzept die beste Aussicht auf eine Realisierung bietet. Ihnen wurde für den Fall einer positiven Entscheidung eine Planungssicherheit für die nächste Phase der konkreten Projektumsetzung zugesichert (vgl. Schreiben „Vorlage Projektkonzepte“ v. 17.09.2021).

Zum Stichtag 1.11.2021 lagen Projektinformationen von ROBEO sowie von Faber/Weber vor.

Von Bauwerk-Wilke wurden die angeforderten Projektinformationen verspätet am 8.11.21 eingereicht.

In seiner Sitzung am 9.11.21 beschloss der GVO, dass Faber/Weber sowie Bauwerk-Wilke die Möglichkeit zur Projektvorstellung gegenüber Gemeindevorstand und Ortsbeirat Heringhausen gegeben werden soll. Eine Vorstellung durch ROBEO sollte nicht erfolgen.

Mit Einladungsschreiben vom 11.11.21 wurde den Projektierern mitgeteilt, dass der Vorstellungstermin am 22.11.21 dazu dient, eine abschließende Festlegung über die Weiterverfolgung der Projekte zu treffen.

Zur besseren Vergleichbarkeit der Bewerber sollte die Projektvorstellung folgende, einheitliche Konzeptvorgaben beinhalten:

1. Projektbeschreibung
2. aktueller Planungsentwurf (Grundriss, Ansichten, Visualisierung (Perspektivische Darstellung im Bestandsgelände, z.B. als Fotomontage)
3. Angaben zur Projektkonstellation (ARGE Projektentwickler, Planer, Vermarkter, Investor, Pächter)
4. Referenzen / Referenzprojekte Geschäftspartner
5. Finanzierungsmodell
6. Rahmenterminplan
7. Angaben zu potentiellen Pächtern / Referenzen

Nach erfolgter Beratung mit dem OBR hat der GVO in seiner Sitzung am 30.11.2021 beschlossen, die Bauvorhaben mit der ARGE Faber/Weber weiterzuführen und Bauwerk-Wilke eine Absage zu erteilen.

Im Wesentlichen haben folgende Gründe den GVO zu dieser Entscheidung bewogen:

Absage-Gründe Wilke-Bauwerk:

- Die Entwürfe von Bauwerk-Wilke wiesen nicht die erwartete Projektreife auf.
- Als Voraussetzung für die Realisierung des Nahversorgers wurde eine „Mitfinanzierung“ über eine Hotelanlage auf dem Nahversorgergelände beschrieben. Eine konkrete planerische Aussage zum Hotel konnte von Wilke nicht gemacht werden.
- Bauwerk-Wilke konnte zudem nicht zusichern, dass die Projektentwürfe der 3 Projekte auch konkret in der vorgestellten Form umgesetzt werden können.
- Die Schließung eines Vorvertrages, welcher die Umsetzung der gemeindlichen Belange verbindlich zusichert, wäre aufgrund der fehlenden Projektreife und unklaren Planung nicht möglich gewesen.
- Konkrete Investoren konnten nicht benannt werden. Eine kurzfristige Projektumsetzung konnte nicht zugesagt werden.
- Es wäre fraglich, ob Investoren auf Grundlage der vorliegenden Entwürfe hätten gewonnen werden könnten. Aus diesem Grund wurde vom GVO auch die Umsetzung z.B. eines Einzelprojektes als fraglich eingeschätzt.
- Für den Abriss des ehem. Sägewerkes Pack wurden von der Gemeinde Diemelsee öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen mit der Auflage, eine Nachnutzung (hier: Folgebebauung Nahversorger) innerhalb der nächsten 2 Jahre zu realisieren. Der GVO stufte die Wahrscheinlichkeit einer fristgerechten Realisierung durch Wilke als fraglich ein und beurteilte das Risiko einer Fördermittel-Rückzahlung als entsprechend hoch.
- Für das Seerestaurant wurden lediglich 2 (widersprüchliche) Grundrisse vorgelegt. Ansichten/ Darstellungen zum Gebäude wurden nicht vorgelegt. Angaben zur Flächengröße und Raumnutzung konnten nicht gemacht werden.

- Die Planung für den Bereich „Appartementanlage hinter Der Kirche“ sah Ferienhäuser vor. Bereits in vergangenen Sitzungen hatten sich jedoch sowohl Gemeindevertretung als auch Gemeindevorstand ausdrücklich gegen eine weitere Bebauung mit Ferienhäusern entschieden und für eine Bebauung mit Appartementshäusern ausgesprochen. Eine „Spiegelung“ der ROBEO-Anlage war nicht gewünscht. Mit den Appartements sollte eine gegenüber den Ferienhäusern preisgünstigere Urlaubsmöglichkeit für junge Familien geschaffen werden.
- Die vorgelegte Planung berücksichtigte in weiten Teilen nicht die anspruchsvolle Geländetopografie. Die dargestellte Erschließung konnte als nicht durchführbar angesehen werden.

#### Zusage-Gründe Faber/Weber:

- Faber/Weber stellte mit den Projekten konkret Investoren, Baufirma und Marktbetreiber vor.
- Es wurde verbindlich zugesichert, die Projekte in der dargestellten Form auch tatsächlich und kurzfristig umsetzen zu können.
- Die Vorplanung der Appartementshäuser mit Geländevermessung, Erstellung von 3-D-Geländemodellen, Erschließungsplanung und Vorkalkulation ermöglichte verbindliche Aussagen zur Machbarkeit. Eine realitätsnahe Vorstellung von der geplanten Grundstücksbebauung war möglich.

#### **Sachstand:**

Um den im Vorstellungstermin von Ortsbeirat Heringhausen und GVO vorgebrachten Bedenken (vgl. Anlage) bestmögliche Berücksichtigung einzuräumen, wurde Faber/Weber aufgefordert, eine entsprechende Prüfung / Überarbeitung bis zum geplanten Vorstellungstermin in den Sitzungen HUF / Bau / Landw. 31.1.22 sowie GVE 4.2.22 vorzunehmen.

Gemeindevorstand und Gemeindeverwaltung sind ausdrücklich bestrebt, Lösungen abzustimmen, welche einerseits die gemeindlichen Interessen und Belange ihrer Bürgerinnen und Bürger bestmöglich berücksichtigt; andererseits aber auch dem Projektentwickler Faber/Weber eine realistische Umsetzung der Projekte nach wirtschaftlichen Maßstäben ermöglicht.

**Nach Prüfung der vorgebrachten Belange (vgl. Stellungnahme OBR Heringhausen v. 26.11.21) teilt ARGE Faber/Weber für die anstehende Vorstellung in den Sitzungen HAFA / Bau/ Landw. und GVO folgenden Sachstand mit:**

#### **Appartementshäuser:**

Forderung OBR: nur 6 Appartementshäuser, nur 2-geschossige Bauweise, Erschließung von der Kirchstraße aus, langsames touristisches Wachstum, anteilige feste Vermietung.

Forderung GVO: Reduzierung Gebäudeanzahl oder Gebäudegröße, Zuwegung Kirchstraße, öffentliches Restaurant.

Stellungnahme Faber/Weber:

- eine Reduzierung der Gebäudeanzahl sowie eine Verkleinerung der Gebäude wurde geprüft: Eine Reduzierung der Gebäudeanzahl führt nicht zu einer linearen Reduzierung der Erschließungskosten (Grundstückskauf, Straßen, Kanäle). Für eine wirtschaftliche Umsetzung ist eine Bebauung mit 8 Appartementshäusern erforderlich. Zusätzlich soll noch ein separates, öffentliches Restaurantgebäude entstehen. Der Investor und Bauunternehmer TRIPPE kann das Projekt unter anderen Bedingungen nicht realisieren.
- Durch das Staffelgeschoß mit Pultdach werden die Gebäude nicht höher als die benachbarten ROBEO-Häuser. Zusätzlich können die Gebäude noch um ca. 1m tiefer in das Gelände eingelassen werden, um die Höhe in der Ansicht weiter zu reduzieren.
- Eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Landschaftsbild wird durch folgende zusätzliche Maßnahmen noch verbessert: sehr geringe Bebauungszahl, unterbrochene Fassadengestaltung mit Holz und naturnahen Fassadenfarbtönen, in den Tiefgaragen versteckte Stellplätze, Dachbegrünung, umfangreichen Baumbepflanzung.
- Die gesamte Verkehrsandienung kann von der Kirchstraße aus erfolgen. Lediglich die Zufahrt zur Gastronomie ist über den Rasenberg vorzusehen.
- Die Anzahl der Appartementshäuser ist Voraussetzung für den Nachweis der Kaufkraft zur Realisierung des Nahversorgers. Von REWE wurde die Standortüberprüfung des Nahversorgers seinerzeit bereits 2-mal negativ abgeschlossen. Mit Herrn Heiderich als erfahrenen Marktbetreiber sehen sich ARGE und Investor jedoch in der Lage, den von der Bevölkerung gewünschten Nahversorger dennoch zu realisieren. Herr Heiderich betreibt bereits in Medebach, Schmallenberg, Anröchte und Belecke NahKauf-Märkte.
- Voraussetzung hierfür wäre jedoch, dass die Appartementshäuser in der erforderlichen Anzahl errichtet werden könnten.
- Bau und zuverlässiger Betrieb sind durch Investor Trippe und Vermarkter Fux&Has gewährleistet. Mit der Fa. „Roompot“ soll ein Vertrag über die langfristige Vermietung der Ferienappartements geschlossen werden.
- Der Bau soll in mehreren Etappen erfolgen
- Für den Neubau wird es nicht möglich sein, diesen zu einem qm-Mietpreis anzubieten, welcher dem sehr niedrigen örtlichen Mietpreisspiegel entspricht. Es ist davon auszugehen, dass sich daher keine Dauermieter finden werden. Des Weiteren führt eine gemeinsame Unterbringung von Dauermietern und Feriengästen erfahrungsgemäß zu Konflikten.
- 
-

## **Nahversorger:**

Forderung OBR: eingeschossig, ggf. Kompromisslösung mit Ferienappartements im 1. OG, Tankstelle

Forderung GVO: Mietraum für Dauermieter vorsehen, perspektivische Ansicht von der Straßenseite aus

## Stellungnahme Faber/Weber:

- Reduzierung des Entwurfs um 1 Geschoss auf EG (Supermarkt mit Shop-in-Shop, Fahrradverleih etc.) und 1. OG (Ferienappartements).
- Bau und zuverlässiger Betrieb von Markt und Tankstelle sind durch Investor, Marktbetreiber Herr Heiderich und Tankstellenbetreiber gewährleistet. Herr Heiderich betreibt bereits in Medebach, Schmallenberg, Anröchte und Belecke NahKauf-Märkte.
- Für den Neubau wird es nicht möglich sein, diesen zu einem qm-Mietpreis anzubieten, welcher dem sehr niedrigen örtlichen Mietpreisspiegel entspricht. Es ist davon auszugehen, dass sich daher keine Dauermieter finden werden.
- Voraussetzung für die Realisierung des Nahversorgers ist der Bau der 8 Appartementshäuser, um eine entsprechende Kaufkraft für den Nahversorger nachzuweisen.

## **Seerestaurant:**

Forderung OBR: Restaurantbetrieb eingeschossig. Keine Wohnungen / Aufbauten

Forderung GVO: Reduzierung Geschoszahl, Prüfung der Grenzbebauung

## Stellungnahme Faber/Weber:

- Reduzierung des Gebäudes um 1 Vollgeschoss auf: EG (Restaurant), 1. DG (Ferienappartements), 2. DG mit Fenstergaube (Maisonette-Schlafzimmer). Die Firsthöhe entspricht dabei der eines Einfamilienhauses. Zur optischen Reduzierung wird lediglich das EG als Vollgeschoss ausgebildet, die Appartements befinden sich bereits unter der Dachschräge.
- Das Seerestaurant soll nun als öffentliches Restaurant mit Ferienappartements betrieben werden; kein Hotelbetrieb!
- Wenn die Forderung nach gehobener Gastronomie, Bewirtung von Bus-Reisegruppen, Umkleiden/WCs für das Strandbad, Strandgastronomie erfüllt werden soll, lässt sich ein Neubau wirtschaftlich nur mit Zusatzeinnahmen aus den Appartements realisieren. Ohne diese Zusatzeinnahmen wäre die Pachtgebühr für das Restaurant so hoch, dass sich kein Pächter finden würde. Aus diesen Zusatzeinnahmen müssen auch die Kosten für die Vorhaltung der öffentlichen Umkleiden, WCs und Imbissgastronomie finanziert werden.
- Die dargestellte Grundriß-Variante 2 zeigt eine mögliche Flächenreduzierung von Aussenterrasse und Gastrobereich mit Reduzierung der Bewirtungszahl.
- Der Bau ist durch den Investor gewährleistet. Für den Gastronomiebetrieb laufen Verhandlungen mit möglichen Pächtern.
-

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt

- der Umsetzung der 3 Projekte (1. Appartementshäuser, 2. Nahversorger, 3. Seerestaurant) durch die ARGE Faber/Weber (incl. der benannten Investoren und Betreiber) in Art und beschriebenen Umfang (vgl. Projektvorstellung und Plandarstellung) zuzustimmen
- die Gemeindeverwaltung mit der Ausarbeitung eines Vorvertrages zu beauftragen, welcher das Ziel hat, die gegenseitigen projektrelevanten Randbedingungen zwischen der Gemeinde und der ARGE Faber/Weber so festzulegen, damit die ARGE eine entsprechende Rechtssicherheit für den weiteren Projektverlauf (Ausführungsplanung, Bauleitplanung, Gutachten etc.) erhält. Ebenso wird die Umsetzung der gemeindlichen Belange und Zielsetzungen verbindlich geregelt und vereinbart. Die Verfahrensschritte sind mit dem Gemeindevorstand abzustimmen. Der Vorvertrag wird der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Anlagen:

- Stellungnahme OBR Heringhausen v. 26.11.21
- Präsentationsunterlagen ARGE Faber/Weber

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Erschließungskosten sowie Kosten für Gutachten und Verfahren der Bauleitplanung etc. sind vom Maßnahmenträger zu tragen.

Es sind Einnahmen aus Grundstücksverkäufen /ggf. Erbpacht in noch festzulegender Höhe zu erwarten.

Gemeindliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Erschließung (z.B. Gehwegverlängerungen etc.):

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan bei

Investitionsnummer (INV-Nr.): **I 541000-08 „Straßen Heringhausen“**

Kostenstelle:

in Höhe von **65.000 €** zur Verfügung.

## **Anlage(n):**

1. Stellungnahme OBR He 26.11.21
2. Expose Appartementshs 24.01.2022
3. Expose SB Markt 24.01.2022
4. Expose Restaurant 24.01.2022

Sachbearbeiter



Lothar Lemberg